

Sygn. akt: I C 715/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: sekretarz sądowy Justyna Szubring

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. L.**

przeciwko **Krajowemu Ośrodkowi (...) – Oddziałowi Terenowemu w O.**

o ustalenie

I. ustala równowartość pieniężną wartości rynkowej nieruchomości rolnej położonej w obrębie K., gmina G., powiat (...), województwo (...), oznaczonej jako działki numer (...) o łącznej powierzchni 9,41 ha, dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) na kwotę 205 000 (dwieście pięć tysięcy) zł,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 4.716 zł 08 gr (cztery tysiące siedemset szesnaście złotych osiem groszy) tytułem zwrotu kosztu procesu,

IV. nakazać ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Olsztynie) kwotę 350 zł 76 gr (trzysta pięćdziesiąt złotych siedemdziesiąt sześć groszy) tytułem wydatków zaliczkowych pokrytych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 715/17

UZASADNIENIE

Powódka A. L. w dniu 1 grudnia 2017 r. wniosła pozew w oparciu o art. 2a ust 8 pkt 1) ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1405 tj.) o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej w nieruchomości rolnej położonej w obrębie K., gmina G., powiat (...), województwo (...), oznaczonej jako działki numer (...) o łącznej powierzchni 9,41 ha, dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

W uzasadnieniu podniosła, że nie zgadza się z ustaloną przez Krajowy Ośrodek (...) Oddział Terenowy w O. wyceną jej nieruchomości, albowiem biorąc pod uwagę dane z Głównego Urzędu Statystycznego dotyczących średnich cen gruntów w obrocie prywatnym w II kwartale 2017 r. w województwie (...) wycena ta jest zaniżona. (k. 3-5)

W odpowiedzi na wezwanie do uzupełnienia braków formalnych pozwu powódka wskazała - jako wartość przedmiotu sporu (którą stanowi różnica pomiędzy wartością rynkową ustaloną przez pozwanego, a wartością, którą chciałby powódka otrzymać w wyniku wykupu nieruchomości rolnej) kwotę 100.297 zł. Ponadto wskazała, że wg. jej twierdzeń wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 301.120 zł. (k. 18)

Zarządzeniem z dnia 4 stycznia 2018 r. ustalono wartość przedmiotu sporu na kwotę 100.297 zł. (k. 19)

Pozwany Krajowy Ośrodek (...) Oddział Terenowy w O. to w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzeniem kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że ustalona przez niego wartość odpowiadała na dzień sporządzenia wyceny wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości i została określona zgodnie ze sposobem ustalania wartości nieruchomości wskazanym w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121). Dalej podniósł, że zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121) operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. W tej sytuacji, mając na uwadze datę sporządzenia, określony w/w przepisem okres 12 miesięcy w chwili złożenia odpowiedzi na pozew nie upłynął. Przy założeniu zatem, że nie wystąpiły w sprawie zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w/w przepisie, w ocenie pozwanego wycena nieruchomości pozostaje wyceną aktualną. (k. 32-34)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. L. jest właścicielką nieruchomości rolnej położonej w obrębie K., gmina G., powiat (...), województwo (...), oznaczonej jako działki numer (...) o łącznej powierzchni 9,41 ha, dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

(bezsporne, w tym: wypis z rejestru gruntów – k. 12, 59)

Na mocy treści art. 2a ust. 4 pkt. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1405 tj.) pismem z dnia 28 marca 2017 r., powódka zwróciła się z wnioskiem do Krajowego Ośrodka (...) Oddziału Terenowego w O. o wyrażenie zgody w formie decyzji administracyjnej na nabycie przedmiotowej nieruchomości przez spółkę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O..

(bezsporne, w tym: pismo z dnia 28 marca 2017 r. – k. 7-7v)

W wyniku tego wniosku Zastępca Dyrektora Krajowego Ośrodka (...) Oddziału Terenowego w O. z upoważnienia Dyrektora G. Krajowego Ośrodka (...) pod znakiem sprawy OL. (...)51.253.2017.JK.26 wszczął postępowanie administracyjne, które zakończyło się wydaniem w dniu 17 sierpnia 2017 r. decyzji nr (...) o charakterze odmownym.

(bezsporne, w tym decyzja nr (...) z dnia 17 sierpnia 2017 r. /znak sprawy OL. (...)51.253.2017.JK.26/ – k. 8-9v)

Kolejno A. L., w myśl treści art. 2a ust. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1405 tj.), pismem z dnia 25 września 2017 r. zwróciła się do Krajowego Ośrodka (...) Oddziału Terenowego w O. z żądaniem złożenia przez niego oświadczenia o nabyciu przedmiotowej nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej określonej przy zastosowaniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

(bezsporne, w tym pismo z dnia 25 września 2017 r. – k. 10)

Na skutek żądania, Krajowy Ośrodek (...) Oddział Terenowy w O. pismem z dnia 25 października 2017 r. powiadomił powódkę, że równowartość pieniężna odpowiadająca wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości rolnej została określona na kwotę 200.823 zł. Kwota ta została ustalona na jego zlecenie przez rzeczoznawcę majątkowego. Powódka została również pouczona o możliwości wystąpienia do Sądu o ustalenie równowartości pieniężnej wartości nieruchomości rolnej nabywanej przez Krajowy Ośrodek (...) Oddział Terenowy w O. w terminie miesiąca od dnia otrzymania tego powiadomienia.

(dowód: powiadomienie – k. 11, zlecenie – k. 57, operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego: Ł. Ż. – k. 35-55)

Przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, tj. przy zastosowaniu podejścia porównawczego równowartość pieniężna wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości wg. stanu i cen na dzień 28 maja 2018 r. wynosi 205.000 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości W. H. – k. 89-105)

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie powódki okazało się zasadne jedynie w niewielkim stopniu. Wartość nieruchomości ustalona w toku procesu była wyższa jedynie o 4,16 % w stosunku do ceny zaproponowanej przez pozwanego.

Formułując powództwo w niniejszej sprawie powódka wniosła o ustalenie wartości nieruchomości, przy czym doprecyzowując i uzupełniając pozew w odniesieniu do podania jaka jest wartość nieruchomości w świetle jej stanowiska oraz twierdzeń pozwu, w tym zakresie wskazała wartość ponad pół razy przekraczającą tę jaka została w trybie ustawowym ustalona przez pozwanego ośrodek (301.120 zł - powódka oraz 200.823 zł - pozwany).

Na poparcie swych twierdzeń co do wskazanej przez powódkę wartości został zawnioskowany dowód z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości, który to dowód Sąd dopuścił. Powyższa okoliczność była bowiem jedyną procesową osią sporu i wokół niej to ogniskowała się istota rozstrzygnięcia w sprawie. Jest przy tym oczywistym, iż ciężar udowodnienia tej okoliczności, zgodnie z art. 6 k.c. spoczywał na powódce, która wywodziła z niej swoje roszczenie.

Zgodnie z art. 2a ust. 8 pkt 1) oraz ust. 9 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1405 tj.) zbywca nieruchomości rolnej w terminie miesiąca od dnia otrzymania powiadomienia, o którym mowa w ust. 7, może wystąpić do Sądu o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Krajowy Ośrodek. Sąd określa wówczas równowartość pieniężną wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Tym samym w tym miejscu należy wskazać, że powołane przez powódkę dane z Głównego Urzędu Statystycznego dotyczących średnich cen gruntów w obrocie prywatnym w II kwartale 2017 r. w województwie (...) oraz przedłożony przez nią wydruk (k. 13), nie mógł zostać wzięty pod uwagę przez Sąd przy rozstrzyganiu sprawy, albowiem wyżej powołana ustawa nakazuje Sądowi wprost stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i to tylko w oparciu o nie ustalić równowartość pieniężną rzeczowej nieruchomości. Ponadto Sąd nie mógł się oprzeć na wycenie dokonanej na zlecenie pozwanego, albowiem powyższe winien dokonać jedynie rzeczoznawca o pozycji niezależnej od żadnej ze stron procesu.

Zasady dotyczące wyceny nieruchomości określa Dział IV ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121). Przepis artykułu 149 w/w ustawy stanowi, że przepisy Działu IV dotyczące wyceny nieruchomości stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się zgodnie z art. 150 tej ustawy m.in. określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z art. 151 w/w, wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założeń, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, a także że upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Określenia wartości dokonują rzeczoznawcy majątkowi, opinia o wartości

nieruchomości przyjmuje formę pisemnego operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść:

- 1) porównawczego – polegającego na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej;
- 2) dochodowego – polegającego na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód;
- 3) kosztowego – polegającego na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych;
- 4) mieszanego – zawierającego elementy podejść poprzednich.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy (art. 154), uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Szczegółowe regulacje dotyczące sposobów wyceny nieruchomości zawiera rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), wydane na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121) (J. Bieluk, Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz do art. 2a, Warszawa 2016, E. Klat-Górska, L. Kł-Wertelecka, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2015, s. 762–813; A. Hopfer, w: P. Czechowski (red.), Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2015, s. 738–779).

Biorąc pod uwagę powyższe kryteria, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości W. H. do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Uzasadniając wybór tej metody wskazał, że na badanym rynku istnieje wystarczająco rozwinięty rynek sprzedaży nieruchomości gruntowych rolnych również po 30 kwietnia 2016 r. kiedy to zaczęły obowiązywać przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w nowym brzmieniu. Wyboru metody dokonał na podstawie wystarczającej do analizy ilości dostępnych danych o transakcjach kupna-sprzedaży, w tym informacji o uzyskanych cenach transakcyjnych, warunkach zawarcia transakcji, a także cechach rynkowych wpływających na poziom cen z uwzględnieniem różnic pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości. Wynik końcowy opinii wskazywał na wartość nieruchomości w kwocie 205.000 zł, która to została ustalona przez niego wg. stanu i cen na dzień sporządzania opinii, tj. 28 maja 2018 r.

Do opinii biegłego sporządzonej na piśmie żadna ze storn nie miała zastrzeżeń, ani jej nie kwestionowała, co wskazuje, że jej treść nie budziła ich wątpliwości.

W ocenie Sądu pisemna opinia biegłego stanowi wiarygodne źródło informacji i została sporządzona zgodnie z zasadami i standardami obowiązującymi w zakresie szacowania nieruchomości. Była ona bardzo rzetelna i składała się z 15 stron treści oraz 2 stron dokumentacji fotograficznej. Opinia ta zatem, w ocenie Sądu zasługiwała w całości na uwzględnienie i mogła stanowić podstawę do czynienia wiążących ustaleń faktycznych w sprawie. Była ona spójna, logiczna oraz istotna z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy, przez co była również merytorycznie zasadna.

Mając na uwadze powyższe Sąd na podstawie art. 2a ust. 8 pkt 1) oraz ust. 9 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1405 tj.) ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości opierając

się przy tym na w/w opinii biegłego sądowego, o czym orzekł, jak w pkt I sentencji wyroku, oddalając dalej idące powództwo, o czym orzekł, jak w pkt II sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 100 zd. 1 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Powódka wskazała, że w jej ocenie wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 301.120 zł. Natomiast pozwany wycenił ją na kwotę 200.825 zł. Wartość przedmiotu sporu wynosiła tym samym 100.297 zł (301.120 zł – 200.825 zł – różnica pomiędzy wartością rynkową ustaloną przez pozwanego, a wartością, którą chciałby powódka otrzymać w wyniku wykupu nieruchomości rolnej). Sąd rozstrzygając sprawę ustalił jej wartość na kwotę 205.000 zł. Powyższe oznacza, że powódka wygrała niniejszą sprawę jedynie w 4,16% [$205.000 \text{ zł} - 200.825 \text{ zł} = 4.177 \text{ zł}$ (różnica pomiędzy ustaloną wartością przez pozwanego, a wartością ustaloną przez Sąd)]; wartość przedmiotu sporu: 100.297 zł = 100 %, różnica, czyli wygrana powódki: to 4.177 zł = 4,16 %, natomiast pozwany w 95,84 %.

Powódka poniosła następujące koszty: opłata sądowa od pozwu - 5.015 zł, uiszczona i wykorzystana zaliczka - 1.000 zł, wynagrodzenie pełnomocnika - 5.400 zł (wg. stawek na dzień wniesienia pozwu) opłata skarbową od pełnomocnictwa - 17 zł. Łącznie 11.432 zł. Koszty jakie poniósł pozwany w niniejszej sprawie to: wynagrodzenie pełnomocnika - 5.400 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie - 17 zł. Łącznie 5.417 zł. W związku z tym powódka winna zapłacić na rzecz pozwanego kwotę 5.191,65 zł ($5.417 \text{ zł} \times 95,84 \%$), zaś pozwany winien jest powódce kwotę 475,57 zł ($11.432 \text{ zł} \times 4,16 \%$). Po dokonaniu zbilansowaniu wzajemnych należności, powódka winna jest pozwanemu kwotę 4.716,08 zł ($5.191,65 \text{ zł} - 475,57 \text{ zł}$)

W związku z tym, Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 4.716,08 zł, o czym orzekł w pkt III sentencji wyroku.

Natomiast w pkt IV sentencji wyroku Sąd nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 350,76 zł tytułem wydatków zaliczkowych pokrytych przez Skarb Państwa.

W toku sprawy na wniosek A. L., Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Za sporządzenie opinii biegły żądał przyznania wynagrodzenia w łącznej kwocie 1.359,96 zł. Postanowieniem z dnia 11 czerwca 2018 r. (k. 112-113), na podstawie art. 288 zd. 1 k.p.c. i art. 89 u.k.s.c. Sąd uwzględnił ten wniosek w całości i wypłacił wynagrodzenie w następujący sposób – 1.000 zł z zaliczki uiszczonej przez powódkę oraz 380,76 zł tymczasowo ze Skarbu Państwa. Mimo zakreślenia terminu do uzupełnienia zaliczki poprzez uiszczenie kwoty 380,76 zł powódka jej nie uiszczyła. Zgodnie z art. 2 ust. 2 u.k.s.c., do uiszczenia kosztów sądowych obowiązana jest strona, która wnosi do Sądu pismo podlegające opłacie lub powodujące wydatki, chyba, że ustawa stanowi inaczej. Sąd zatem zobligowany był do ściągnięcia tej kwoty na podstawie art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych od A. L., z tym że w wartości pomniejszonej, albowiem dokonał przeksięgowania nadpłaconej przez nią opłaty sądowej od pozwu w kwocie 30 zł (k. 16) na wydatki Skarbu Państwa.